

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno....., il giorno.....del mese....., in ..... avanti me..... con  
l'assistenza di testimoni noti, idonei e richiesti, Signori:

.....

### sono presenti i signori:

- il Sig. Molinaroli Massimo domiciliato ad Albaredo d'Adige, in Piazza Vittorio Emanuele 1 (sede del Comune di Albaredo d'Adige) che interviene in quest'atto in rappresentanza del Comune di Albaredo d'Adige avente codice fiscale 00264700238 nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Albaredo d'Adige, in virtù del decreto sindacale n°..... del .....

e

la Ditta A.B. EMME FLEX 2B SRL Cod. Fisc. 02810480232 di cui è Legale Rappresentante il Sig. Faccioli Marco FCC MRC 71E24 H783P residente in Albaredo d'Adige, via degli Alpini n° 50 nella qualità Legale Rappresentante

### premesse:

- che la Ditta lottizzante é proprietaria di un appezzamento di terreno sito in Comune di Albaredo d'Adige meglio indicato nell'estratto di mappa che, in scala 1:2000, si allega al presente atto per formarne parte integrante sotto la lett. A, così distinto nel Nuovo Catasto Terreni:

Foglio	Mappali	Superficie	Ditta proprietaria
6	1847	MQ. 5.532	A.B. EMME FLEX 2B SRL

- che fanno parte del presente Piano di Urbanizzazione anche porzioni di altri terreni sito in Comune di Albaredo d'Adige meglio indicati nell'estratto di mappa che in scala 1:2000, si allega al presente atto per formarne parte integrante sotto la stessa lett. A, così distinti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Foglio	Mappali	Superficie	Ditta proprietaria
6	1295 (parte)	Mq. 90	COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE
6	1305 (parte)	Mq. 80	COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

- che la stessa ditta, in data ....., prot. n°....., ha presentato all'approvazione di questo Comune un P.U.A. dei succitati terreni, ubicati in via Ponte Asse, conforme alle previsioni del vigente piano regolatore generale;

- che detto P.U.A., redatto dal Sig. Ing. Biondaro Stefano iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona al n. A3502 é costituito dai seguenti elaborati:

- 1) TAV. 1 - Catastale delle Proprietà
- 2) TAV. 2 - Perimetrazione
- 3) TAV. 3 - Indagine fotografica
- 4) TAV. 4 - Rilievo
- 5) TAV. 5 - Progetto
- 6) TAV. 6 - Planivolumetrico
- 7) TAV. 7 - Reti tecnologiche
- 8) TAV. 8 – Rete fognaria acque piovane
- 9) TAV. 9 – Rete fognaria acque nere
- 10) TAV. 10 – Strada e marciapiedi
- 11) TAV. 11 – Verde attrezzato
- 12) Prescrizioni Costruttive per gli edifici
- 13) Preventivo di Spesa opere di urbanizzazione
- 14) Relazione tecnica

- che vengono allegati previa sottoscrizione delle parti e controfirma di me....., al presente atto sotto le lettere..... per formarne parte integrante;

- che la Commissione Edilizia Comunale con voto in data ..... ha espresso parere favorevole in merito al suddetto Piano;

- che la Giunta Comunale ha adottato con delibera n..... del . e che il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n ..del .., riconoscendo che questo soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità e agli usi pubblici, sia per quanto concerne alle aree destinate alla costruzione di edifici compatibili con le caratteristiche di zona, e di conseguenza hanno adottato prima ed approvato poi il planivolumetrico e l'individuazione di massima delle opere di urbanizzazione del suddetto piano e lo schema di convenzione con le deliberazioni sopra richiamate, regolarmente esecutive allegate sub. e sub. ,dando mandato al Responsabile dell'Area Tecnica di stipulare la presente convenzione;

- che il P.U.A. non comporta alcun onere per l'Amministrazione Comunale in quanto le opere ivi previste sono a totale carico della ditta lottizzante;

- che il PUA è entrato in vigore ai sensi dell'art. 20- comma 8 della Legge Regionale Veneto del n°11/2004 e s.m.i.,

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta lottizzante in ordine alla realizzazione del Piano di cui trattasi, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1** **AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE**

L'autorizzazione alla realizzazione del P.U.A è concessa dal Comune di Albaredo d'Adige fatti salvi i diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

**Art. 2**  
**DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ**

La ditta lottizzante dichiara di essere titolare della piena proprietà delle aree interessate dal piano di lottizzazione oggetto della presente convenzione come da estratto di mappa autenticato e/o atto di provenienza notaio Claudio Berlini rep. n° 50.286 in data 19-12-2019, registrato a Verona, il 24-12-2019 al n° 22565. e trascritto il 24-12-2019 al n° 36366 R.P. e n° 52923 R.G.;

**Art. 3**  
**CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.U.A.**

La capacità insediativa ed il dimensionamento del P.U.A., così come risultano dall'attuazione delle previsioni del P.R.G. e dal progetto, sono i seguenti:

-Sup. territoriale zona interessata	mq. 5.702
-Indice di edificabilità territoriale	mc/mq. 1,315
-Superficie fondiaria	mq. 4.265
-Indice di edificabilità fondiaria	( Vedi tabella Tavola 5)
-Volume edificabile	mc. 7.500
-Abitanti insediabili	n° 35
-Superficie aree per strade, piazze ed altri spazi pedonali	mq. 927
-Superficie aree per parcheggi (urbanizzazione primaria + parte secondaria)	mq. 215
-Superficie aree per verde attrezzato (urbanizzazione primaria)	mq. 280
-Superficie aree per opere di urbanizzazione secondaria	MONETIZZABILI

**Art. 4**  
**ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta assume per sé, successori ed aventi causa, questi ultimi in via solidale fra loro, l'onere dell'esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione primaria e precisamente:

- a) delle strade, con relativa segnaletica stradale orizzontale e verticale conformemente a quanto stabilito dal codice della strada e relativo regolamento;
- b) degli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) degli spazi di verde attrezzato destinati a giardini, parchi e gioco per bambini a servizio delle abitazioni;

Nonché, anche tramite gli Enti e/o le aziende di competenza:

- d) della rete di fognatura;
- e) della rete di pubblica illuminazione;

- f) della rete idrica;
- g) della rete di distribuzione dell'E.E.;
- h) della rete di distribuzione del gas;
- i) della rete di distribuzione Telecom.

Tutte le opere dovranno essere conformi, per tipo, dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal P.U.A. ed alle specifiche tecniche dei materiali da impiegare come da deliberazione di giunta comunale dell'anno 1997.

I lavori relativi alla costruzione delle opere di cui sopra, verranno realizzati in conformità al progetto esecutivo che la Ditta dovrà presentare entro 180 gg. dalla data di stipula della presente convenzione e di cui dovrà ottenere l'approvazione.

Per ottenere l'approvazione del progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, la Ditta dovrà presentare un regolare progetto soggetto a permesso di costruire rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La ditta, anche dopo aver ottenuto regolare permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, non dovrà, in alcun modo, dare inizio ai lavori, senza aver fornito un regolare preavviso, di almeno 6 giorni, al competente Ufficio Comunale. Con detto preavviso, dovrà pure comunicare il nominativo della ditta che eseguirà le opere stesse e quello del Direttore Lavori. Il competente Ufficio Comunale avrà l'incarico di controllare la buona e regolare esecuzione dei lavori e la qualità dei materiali impiegati e pertanto la ditta dovrà sempre garantire l'accesso al cantiere e fornire tutti i materiali attrezzature tecniche ed assistenza, richiesti per i successivi controlli.

Le opere e i lavori devono comunque essere eseguiti in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie, ivi incluse quelle relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

La ditta s'impegna inoltre ad iniziare i lavori di cui sopra entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, senza ammissibilità di proroghe per l'inizio lavori e gli stessi dovranno essere terminati entro 3 anni dall'inizio lavori.

Si fa obbligo alla ditta richiedente il PUA di eseguire tutte quelle opere di urbanizzazione primaria anche se non previste negli elaborati progettuali che si renderanno necessarie nella realizzazione delle nuove strade, per il collegamento con la viabilità esistente.

#### **Art. 5** **COLLEGAMENTO ALLA RETE FOGNARIA COMUNALE**

La ditta è obbligata a realizzare come opera primaria l'allacciamento alla rete fognaria esistente.

#### **Art. 6** **CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione è costituita da fidejussione, bancaria o assicurativa, rilasciata da banche o Istituti a ciò espressamente autorizzati, e accettate dal Comune per Euro 200.000,00 (Euro duecentomila) pari o maggiore cioè all'intero importo presunto dei lavori, I.V.A. compresa. La garanzia avrà efficacia fino a che la ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dall'art. 10 (ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria). Oppure il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con propria determinazione, potrà, di

volta in volta, autorizzare la ditta lottizzante alla riduzione della garanzia in proporzione alle opere di urbanizzazione eseguite su presentazione di adeguata documentazione e attestazione del collaudatore.

Tale riduzione dovrà tuttavia avvenire in modo che resti comunque assicurata fino al termine di cui all'art. 10 (ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria) una quota non inferiore al 20% dell'intera garanzia prestata.

Il Comune può richiedere in qualsiasi momento la integrazione dell'importo a garanzia di cui sopra in conseguenza di avvenuta variazione dei costi delle opere in base ai prezzi delle singole opere da eseguire pubblicati dalla Camera di Commercio nel prezzario delle opere edili.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la ditta lottizzante autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio, con rinuncia espressa a ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare. A tal fine la garanzia dovrà contenere la clausola di pronta escussione a prima semplice richiesta.

#### **Art. 6 BIS**

#### **ULTERIORI ONERI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Per il completamento della viabilità del PUA il Comune di Albaredo d'Adige mette a disposizione della ditta Lottizzante una porzione di area (reliitto sul quale esiste un diritto di passo carraio a favore del m.n. 1114) identificata al Fg. 6° con i m.n. 1295 (parte) e 1305 (parte) per una superficie complessiva di mq. 170 circa. Detta area resterà comunque di proprietà del Comune.

Per questa Concessione il Comune di Albaredo d'Adige riceverà dalla ditta Lottizzante in indennizzo forfettario che è stato concordato in €. 8.500,00 (Euro ottomilacinquecento). Detto importo verrà versato alla stipula della presente Convenzione.

#### **Art. 7**

#### **ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

La ditta assume per se, successori ed aventi causa, quest'ultimi in via solidale tra di loro, l'onere della esecuzione integrale di una parte di opere di Urbanizzazione Secondaria e precisamente:

a) degli spazi di sosta e di parcheggio per mq. 75;

Come si può evincere dall'Allegato A al Preventivo di Spesa, il costo che la Ditta lottizzante dovrà sostenere per la realizzazione dei suddetti parcheggi è di €. 1.840,19.

La differenza tra il costo tabellare pari a €. 9.825 ( €. 1,31 a mc. x mc. 7.500) e il costo per la realizzazione delle opere sarà pertanto pari a (€. 9.825 - €. 1.840,19) = €. 7.984,81.

Detta somma verrà versata al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire in proporzione al Volume realizzato-

#### **Art. 8**

#### **CAUZIONE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione è costituita da fidejussione, bancaria o assicurativa, rilasciata da banche o Istituti a ciò espressamente autorizzati, e accettate dal Comune per Euro 2.000,00 (Euro duemila) pari o maggiore cioè all'intero importo presunto dei lavori, I.V.A. compresa. La garanzia avrà efficacia fino a che la ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dall'art. 10 (ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria). Oppure il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con propria determinazione, potrà, di

#### **Art. 9**

### **SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA E REVOCA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale avrà la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di sospendere i lavori qualora non siano ritenuti corrispondenti a quelli progettati e non eseguiti a regola d'arte, o siano stati iniziati senza avere dato il necessario preavviso.

In caso di mancato adempimento delle prescrizioni impartite per la regolarizzazione di tali opere, o di mancato preavviso, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà revocare l'autorizzazione a lottizzare per la parte non ancora attuata, senza che la Ditta lottizzante possa avanzare richiesta di rimborsi o indennizzi a qualsiasi titolo.

Resta in facoltà dell'Amministrazione di provvedere all'eventuale esecuzione d'ufficio di cui al successivo art. 10 (ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

#### **Art. 10**

### **ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

La Ditta lottizzante si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi ed a dare tempestivo avviso al Comune dell'avvenuta ultimazione.

L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale di fine lavori redatto dal Direttore dei Lavori, confermato dal collaudatore. E in contraddittorio con il Comune (Ufficio Tecnico Comunale).

Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

Successivamente al rilascio del permesso di costruire le opere sopraccitate saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera.

Il collaudatore delle opere viene nominato dal Comune ai sensi della D.G.R.V. n°202 del 03/02/2010, tra professionisti aventi i requisiti di legge, e i relativi oneri sono a carico della ditta lottizzante. I costi relativi al collaudo non possono essere computati tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

Al collaudo si applica la disciplina dell'art. 141. Collaudo dei lavori pubblici – del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e succ. modif. ed integraz. e del regolamento di esecuzione, in quanto applicabili.

Nel certificato di collaudo il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili.

Nel caso i costi sostenuti per realizzare le Opere di Urbanizzazione Primaria risultassero superiori a quelli tabellari, nulla sarà dovuto al Comune per Oneri di Urbanizzazione Primaria. Nel caso in cui tali costi risultassero inferiori a quelli tabellari, il lottizzante dovrà versare i relativi importi a conguaglio.

La Ditta lottizzante si impegna a far provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo. In caso di persistente inadempienza

della Ditta lottizzante, il Responsabile dell'Area tecnica provvede d'Ufficio a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

L'accertamento dei lavori eseguiti potrà essere effettuato per tempi successivi e precisamente:

- a) dopo la costruzione della massicciata, del sottofondo, nonché di tutti i sottoservizi, mediante attestazione di precollaudo tecnico da parte del collaudatore designato dalla Amministrazione;
- b) con collaudo definitivo, dopo il completamento di tutte le opere previste compresi manti bituminosi bynder e d'usura, nonché marciapiedi e impianto d'illuminazione, mediante regolare certificato di collaudo.

La pavimentazione stradale definitiva sarà comunque completata entro i termini previsti dal 1° comma di questo articolo.

Non appena collaudate, totalmente o parzialmente, secondo i programmi di attuazione, le opere, il Comune provvederà, secondo il caso, allo svincolo totale o parziale della garanzia.

Ove, nel termine stabilito, la ditta non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, il Comune si riserva comunque la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della Ditta lottizzante ed a spese della medesima, rivalendosi sulle garanzie di cui sopra e per la eventuale differenza sul patrimonio della Ditta lottizzante e/o dei suoi successori e aventi causa nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando la ditta non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

Il rilascio dell'attestazione di cui al punto a) suddetto è condizione indispensabile per il rilascio dei singoli permessi di costruzione sui lotti serviti.

Il rilascio dei certificati di agibilità potrà avvenire solo dopo l'esecuzione totale, attestata dal verbale di fine lavori e dal certificato di collaudo in corso d'opera che accerti l'esecuzione di tutte le opere previste nella presente convenzione, nonché gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Il collaudatore delle opere viene nominato dal Comune ai sensi della D.G.R.V. n°202 del 03/02/2010, tra professionisti aventi i requisiti di legge, e i relativi oneri sono a carico della ditta lottizzante. I costi relativi al collaudo non possono essere computati tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

Al collaudo si applica la disciplina dell'art. 102 del D.Lgs. 50-2016, collaudo e verifica di conformità. Nel certificato di collaudo il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili.

**Art. 11**  
**MANUTENZIONE AREE A VERDE E SEDI STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE**

La circolazione di mezzi pesanti sulle aree stradali sarà permessa solo dopo il rilascio dell'attestazione di cui alla lettera a) o del certificato di cui alla lettera b) dell'articolo 10 (ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

La manutenzione delle strade e degli impianti, nonché le responsabilità civili e penali inerenti all'attuazione della lottizzazione, fino alla consegna delle aree, saranno a carico della ditta lottizzante, successori e aventi causa, assumendo le aree di circolazione, la qualifica temporanea di "strade private" con servitù di pubblico uso e passaggio. L'obbligo di manutenzione, da parte dei lottizzanti, cesserà al momento della consegna delle aree.

L'eventuale apposizione di targhe di denominazioni stradali e dei numeri civici, non muta, quindi, la condizione delle strade finché non avverrà l'iscrizione nell'elenco delle proprietà.

Eventuali danni causati dalla cattiva manutenzione delle strade o delle aree verdi prima del collaudo definitivo di cui alla lettera b) dell'art. 10 (ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria) saranno a carico della ditta attuatrice.

**Art. 12**  
**CESSIONE E/O VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta lottizzante si impegna a:

- consegnare le aree e le opere entro 60 giorni dalla data di richiesta da parte del comune che non potrà avvenire in ogni caso prima dell'esito favorevole del collaudo;
- cedere le aree e le opere entro quattro mesi dall'approvazione del collaudo definitivo ed in piena proprietà trasferisce a titolo gratuito al Comune di Albaredo d'Adige le seguenti aree occorrenti per opere di urbanizzazione primaria.-

**STRADE, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI, VERDE ATTREZZATO.**

La cessione seguirà nello stato di diritto e di fatto in cui gli immobili trasferiti si troveranno, con ogni ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva così come pervenuti alla cedente e dalla stessa goduti e posseduti. La cedente garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso quello spettante allo stato per l'imposta patrimoniale, degli immobili alienati, rispondendo ai sensi di legge per le evizioni e le molestie ed autorizza la voltura e trascrizione del presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale.

**Art. 13**  
**MONETIZZAZIONE , CESSIONE E/O VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Non essendo localizzate aree per urbanizzazione secondaria nell'ambito del piano, ai sensi del combinato disposto degli artt. 63 e 86 della L.R. n. 61/85 del 28.06.1985 la ditta lottizzante assume l'obbligo della corresponsione della quota relativa alla monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, quantificati in Euro 29.700,00 (Euro ventinovemilasettecento) (Vedi TAV. n. 5)

- superficie aree per opere di urbanizzazione secondaria mq. 660 x Euro /mq. 45,00 = €. 29.700,00



**Art. 14**  
**SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 63 e 86 della L.R. 61/85, si dà atto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare come previsto dal precedente art. 4, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è di Euro 181.433,00, al netto di I.V.A., e che in forza dell'esecuzione diretta delle stesse, in sede di rilascio dei permessi di costruire, non saranno dovute le quote del contributo relative agli oneri di urbanizzazione primaria.

Il preventivo delle opere da eseguirsi direttamente dal lottizzante, a firma del progettista, dovrà ottenere il parere favorevole degli Uffici Comunali competenti.

Inoltre con la presente convenzione, ai sensi dell'art. 63 della L.R. n° 61/85, verranno cedute gratuitamente e/o monetizzate al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, scomputando, a norma dell'art. 86 dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, determinato ai sensi delle tabelle regionali vigenti, la parte di questi relativi alle eventuali opere di urbanizzazioni secondarie.

I richiedenti i permessi di costruire, siano essi gli originari lottizzanti od i successivi acquirenti dei lotti, hanno diritto a tale scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria in sede di rilascio del permesso di costruire in misura proporzionale al volume o superficie di ogni singolo lotto, fermo restando che non si farà luogo a conguaglio nel caso l'importo versato fosse maggiore dell'importo tabellare.

**Art. 15**  
**VARIANTI**

È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante urbanistica al comparto, modificazioni plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del comparto, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e non modifichino il numero degli accessi ai lotti.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del comparto e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- b) lo spostamento e/o la riduzione del numero dei passi carrai previsti nelle planimetrie del progetto di comparto, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico e fatta salva l'impossibilità di aumentare il numero di accessi previsti.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo comparto, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione

**Art. 16**  
**OBBLIGHI DI ATTUAZIONE E TRACCIAMENTO CONFINI**

La ditta lottizzante si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al piano di lottizzazione nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti, e si impegna ad attuarlo in modo ordinato in ogni sua parte.

La Ditta lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria, con la apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata controfirmata in Comune.

**Art. 17**  
**ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI**

Tutte le condizioni contenute nella presente Convenzione e negli elaborati progettuali allegati, si ritengono vincolanti, non solo per la Ditta lottizzante, ma anche per i suoi successori e aventi causa in via solidale fra loro, ed impegnative per il Comune nei limiti di tempo consentitegli dalle norme vigenti per dare regolare approvazione prima, e corso poi, ai lavori ed agli appalti.

I lottizzanti assumono specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni, contenute nella Convenzione stipulata con il Comune, in ogni atto di compravendita degli immobili facenti parte del P.U.A., ciò in quanto gli obblighi nascenti dalle convenzioni si intendono solidali ed indivisibili anche nei confronti degli aventi causa a qualsiasi titolo.

**Art. 18**  
**VALIDITÀ' DEL P.U.A.**

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano di lottizzazione, 10 anni, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti già in allineamento e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso.

**Art. 19**  
**ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE**

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati.

**Art. 20**  
**SPESE E REGIME FISCALE**

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della Ditta lottizzante.-

In merito alla registrazione del presente atto, le parti richiedono che questo sia registrato gratuitamente, invocando l'applicazione dell'art. 3 del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990, n° 346, richiamato dall'art. 55 del medesimo decreto Legislativo, in quanto l'area in oggetto viene ceduta al Comune di Albaredo d'Adige (VR) a titolo completamente gratuito ed è destinata a fini di pubblica utilità.

A mia richiesta, il legale rappresentante del Comune di Albaredo d'Adige mi dichiara di non essere tenuto alla presentazione della dichiarazione di cui all'art. 18 del D.P.R. 26-10-1972, n° 643, in quanto, trattandosi di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, non ne ricorre l'obbligo, giusta esenzione prevista dal combinato disposto di cui agli artt. 2 e 25 del D.P.R. 26-10-1972, n° 643 medesimo, nel testo modificato dall'art. 25 del D.P.R. 23-12-1974, n° 688.

**Art. 21**  
**RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

La Ditta lottizzante, dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che le potesse competere in dipendenza della presente convenzione, ed all'uopo solleva il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**Art. 22**  
**NORME TRANSITORIE**

I lottizzanti si impegnano alla sottoscrizione della presente convenzione entro novanta giorni dalla data di efficacia del P.U.A., salvo che il ritardo non dipenda da fatto imputabile all'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui la convenzione non venga sottoscritta nei termini previsti dal comma precedente, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ne intima la sottoscrizione alla ditta Lottizzante, concedendo un ulteriore termine di trenta giorni.

Alla scadenza del nuovo termine notificato, il P.U.A. sarà dichiarato decaduto e archiviato.

**Art. 23**  
**RICHIAMO A NORME VIGENTI**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario cedente, dichiara e garantisce:

- che le aree da cedere al Comune di Albaredo d'Adige hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal medesimo Comune in data \_\_\_\_\_, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "E" per formarne parte integrante e sostanziale;
- che non è stata fino ad oggi trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Per quanto non contenuto in questo atto, si fa riferimento alle leggi e Regolamenti, sia generali che Comunali, in vigore e in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n° 1050; Legge n° 10 del 28-01-1977; D.P.R. n. 380 del 06/06/2001; Legge R.V. 26-06-1985, n° 61 e L.R. N°11/2004 e s.m.i.